

19 mai 2017

Cour d'appel de Paris

RG n° 16/02954

Pôle 1 - Chambre 8

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 8

ARRET DU 19 MAI 2017

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/02954

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 14 Décembre 2015 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 15/60532

APPELANTE

SCI CALI APARTMENTS

[Adresse 1]

[Localité 1]

N° SIRET : 790 267 090

Représentée et assistée par Me Prune SCHIMMEL-BAUER de l'AARPI HERBIERE FRACHON & SCHIMMEL, avocat au barreau de PARIS, toque : U0009

INTIME

LE PROCUREUR GÉNÉRAL

SERVICE CIVIL

[Adresse 2]

[Localité 2]

Non représenté.

PARTIE INTERVENANTE

Communauté LA VILLE DE PARIS

prise en la personne de Madame la Maire de Paris, Madame [S] [X]

[Adresse 3]

[Localité 3]

Représentée et assistée par Me Bruno MATHIEU de la SELAS MATHIEU ET ASSOCIE, avocat au barreau de PARIS, toque : R079

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 24 mars 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Thomas VASSEUR, conseiller, chargé d'instruire l'affaire.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Sylvie KERNER-MENAY, Présidente de chambre

M. Thomas VASSEUR, Conseiller

Mme Mireille de GROMARD, Conseillère

Qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Patricia PUIPIER

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Mme Sylvie KERNER-MENAY, présidente et par Mme Patricia PUPIER, greffière présente lors du prononcé.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par un acte du 12 novembre 2015, le procureur de la République près le tribunal de grande instance de Paris a fait assigner la société Cali Apartments devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris afin que celle-ci soit condamnée au paiement d'une amende de 25 000 euros pour l'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation constatée dans l'appartement situé au [Adresse 4] et pour que soit ordonné le retour sous astreinte à l'habitation des locaux transformés sans autorisation.

Par une ordonnance réputée contradictoire du 14 décembre 2015, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, sur le fondement des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, a condamné la société Cali Apartments au paiement d'une amende de 5 000 euros et ordonné le retour à l'habitation de l'appartement.

Par un acte du 27 janvier 2016, la société Cali Apartments a interjeté appel de cette décision.

Moyens

Dans ses dernières conclusions du 28 février 2017, la société Cali Apartments demande à la cour de constater qu'il n'est pas démontré que son appartement aurait été loué pour de courtes durées de façon répétée, de constater que la prétendue infraction qui lui est reprochée n'est pas caractérisée et de constater de ce qu'elle a, sans délai, exécuté les mises en demeure qui lui ont été notifiées par la Direction du logement et de l'habitat. Elle demande en conséquence, à la cour d'infirmier l'ordonnance entreprise, de débouter la Ville de Paris de l'ensemble de ses demandes et de la condamner au paiement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses conclusions du 24 février 2017, la ville de Paris indique intervenir volontairement à l'instance, par application de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 qui, en modifiant l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, lui donne désormais compétence pour agir en justice afin de faire cesser les usages de locaux d'habitation à des fins interdites et obtenir le prononcé des sanctions pécuniaires qui s'attachent à un tel comportement. Elle demande donc à être reçue en son intervention volontaire et demande l'infirmité de l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a prononcé une amende de 5 000 euros afin que le montant de celle-ci soit porté à la somme de 25 000 euros et de dire qu'en application de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, le produit de cette amende sera intégralement versé à la commune de Paris. La ville de Paris demande en outre la condamnation de la société Cali Apartments à lui verser la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses conclusions du 22 novembre 2016, la procureure générale près la cour d'appel de Paris sollicite l'infirmité de l'ordonnance sur le montant de la condamnation afin que celle-ci soit portée à la somme de 25 000 euros.

Motivation

SUR CE, LA COUR

Conformément à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il a été modifié par la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, le maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé a, y compris dans les procédures en cours lors de l'entrée en vigueur de cette loi, la qualité de partie jointe à la procédure visant à voir prononcer l'amende contre la personne qui a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du même code et ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation.

L'intervention à la présente instance de la ville de Paris est donc recevable.

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation prohibe dans des villes comme Paris le changement, sans autorisation préalable, d'usage des locaux destinés à l'habitation telle que résultant de l'affectation à la location de courte durée, épisodique, à l'usage d'une clientèle de passage pour des motifs de travail ou touristiques.

L'article L. 651-2 du même code, dans sa rédaction applicable au moment des faits reprochés à la société Cali Apartments, sanctionne d'une amende de 25 000 euros toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7, précité, ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article.

En vertu de ce même texte, cette amende est prononcée à la requête du ministère public et du maire de la commune,

partie jointe, par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé, et le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé l'immeuble. En outre, le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe.

En l'espèce, il résulte de l'enquête diligentée par la Direction du logement et de l'habitat que la société Cali Apartments a mis en location sur le site internet Airbnb une proposition de location de l'appartement en question. Les captures d'écran effectuées par le contrôleur assermenté font état de six commentaires d'utilisateurs du service de location à courte durée pour cet appartement. Cet agent fait également état de ce qu'il s'est déplacé sur place le 10 septembre 2015 et de ce que le local était occupé sans que personne n'accepte pour autant de lui ouvrir. Le calendrier des réservations auquel s'est reporté cet agent montre que la location est ouverte à n'importe quelle date et des simulations de réservations ont montré une disponibilité pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2015.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le bien de la société Cali Apartments fait l'objet de locations de courte durée, épisodique, à l'usage d'une clientèle de passage. L'attestation établie par M. [O] [L], qui est le fils de la gérante de la société Cali Apartments, et qui fait état de différentes périodes durant lesquelles il aurait résidé dans cet appartement n'est pas de nature à établir le contraire. Cette attestation, à laquelle n'est jointe aucun document justifiant de l'identité de son auteur, en violation de l'article 202 du code de procédure civile, relate des occupations brèves et est parfois incohérente, comme l'illustre la mention d'une occupation 'du 26 octobre 2015 au 14 février 2015'. L'attestation de Mme [X] [L], qui est la fille de la gérante, n'est pas davantage déterminante et indique de manière vague que la société Cali Apartments a loué l'appartement à partir de janvier 2016 sans plus circonscrire les conditions de cette location.

En ce qui concerne le montant de l'amende à prononcer, le Ministère public et la ville de Paris rappellent à bon droit qu'au regard des objectifs poursuivis par la loi et des profits que sa violation génère, il importe que celui-ci soit établi en proportion de ces derniers afin d'être dissuasif.

La somme de 5 000 euros fixée par le premier juge s'avère, à cet égard, insuffisante et il convient de porter le montant de l'amende à la somme de 15 000 euros.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Reçoit la Ville de Paris en son intervention volontaire ;

Confirme l'ordonnance entreprise, sauf en ce qui concerne le montant de l'amende ;

Statuant à nouveau de ce chef,

Condamne la société Cali Apartments à payer une amende de 15 000 euros ;

Dit que le produit de cette amende sera intégralement versé à la Ville de Paris conformément à l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Condamne la société Cali Apartments à verser à la Ville de Paris la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société Cali Apartments aux dépens d'appel ;

Dit que M. Bruno Mathieu, avocat de la ville de Paris, pourra recouvrer directement les dépens dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision.

Le Greffier,

Le Président,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 18 février 2021

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 18-02-2021](#)
- [Cour d'appel de Paris A8 19-05-2017](#)